

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Правительства  
Ленинградской области  
от 28 сентября 2018 года № 522-р  
(приложение 3)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
в целях размещения объекта регионального значения  
"Транспортно-пересадочный узел "Кудрово"

Основная (утверждаемая) часть  
ЛО-1122\_45/10-2016-ППУ

Положение  
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках  
и очередности планируемого развития территории

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 47:07:1044001 в деревне Кудрово муниципального образования "Заневское городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области, являются:

с западной стороны – границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:430;

с северной стороны – вдоль южных границ земельных участков с кадастровыми номерами: 47:07:1044001:1204, 47:07:1044001:2;

с восточной стороны – восточной стороной проезда, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 47:07:1044001:9070;

с южной стороны – границы муниципального образования Свердловское городское поселение.

## 2. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество, га
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проектирования, в том числе:	га	49,04
2	Площадь в границах образуемых элементов планировочной структуры, в том числе:	га	17,33
2.1	Площадь квартала 1	га	1,93
2.2	Площадь квартала 2	га	8,12
2.3	Площадь квартала 3	га	2,57
2.4	Площадь квартала 4	га	4,71
3	Коэффициент застройки:	%	
3.1	квартал 1	%	80
3.2	квартал 2	%	60
3.3	квартал 3	%	80
3.4	квартал 4	%	60
4	Величина отступа от красных линий	м	
4.1	квартал 1	м	6
4.2	квартал 2	м	6
4.3	квартал 3	м	6
4.4	квартал 4	м	6

## 3. Параметры застройки

№ п/п	№ зоны планируемого размещения объекта по проекту	№ земельного участка по проекту	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Статус объекта	Площадь земельного участка по проекту (га)	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка (%)	Максимальная высота (м)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	Транспортно-пересадочный узел "Кудрово"	Региональный	8,12	60	27
2	2	2	Объекты улично-дорожной сети – автомобильной дороги	Региональный	9,24		
3	3	3	Объекты улично-дорожной сети (подъезд к ТПУ)	Местный	3,78		
4	4	4	Объекты улично-дорожной сети – автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов	Местный	0,63		
5	5	5	Объекты улично-дорожной сети – автомобильных дорог в границах населенных пунктов	Иные	2,84		
6	9	6	Объекты общественно-делового назначения	Иные	1,92	80	55
7	6	7	Объекты транспортно-логистического назначения	Иные	2,79	80	55
8	8	8	Распределительная трансформаторная подстанция	Местный	0,02	80	6
9	7	9	Трансформаторная подстанция	Местный	0,01	80	6
10	10	10	Объекты общественно-делового назначения	Иные	1,02	80	55

1	2	3	4	5	6	7	8
11	10	11	Объекты общественно-делового назначения	Иные	1,77	80	55
12	6	12	Объекты транспортно-логистического назначения	Иные	1,01	80	55
13	6	13	Объекты транспортно-логистического назначения	Иные	1,4	80	55

#### 4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Строительство съездов с автодороги федерального значения Р-21 "Кола" протяженностью 500 метров;

строительство местного проезда вдоль автодороги федерального значения Р-21 "Кола" протяженностью 600 метров;

строительство второй очереди развязки с автодорогой федерального значения Р-21 "Кола";

строительство улично-дорожной сети для обеспечения подъездов к территории ТПУ "Кудрово" с организацией разъездных и разворотных площадок, устройство твердого покрытия проездов общей протяженностью 800 метров;

устройство проектируемых внутриквартальных проездов с твердым покрытием от Кудровского проезда до границ земельных участков общей протяженностью 800 метров.

#### 5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение – 18,99 м<sup>3</sup>/час – предусматривается от вновь построенного водовода Ø560 мм (ПЭ), проложенного вдоль проектируемой улицы № 10 до территории ООО "ФАП" и далее вдоль проектируемой улицы № 4 до территории ООО "ЛАМ", в соответствии с утвержденной комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области инвестиционной программой по развитию, реконструкции и модернизации системы централизованного водоснабжения на территории муниципального образования Заневское сельское поселение Всеволожского района Ленинградской области на 2013 – 2018 годы от 28.08.2013.

Водоотведение – 18,99 м<sup>3</sup>/час бытовых сточных вод предусматривается в самотечную канализационную сеть, в случае возможного подключения в период реализации объектов – в самотечный канализационный коллектор Ø630 мм, проложенный вдоль ул. Австрийская в один из существующих канализационных колодцев перед КНС (ориентировочно колодцы К-40 или К-39).

Водоотведение ливневых стоков – 13045 м<sup>3</sup>/сут предусматривается в проектируемую систему ливневой канализации с устройством локальных

очистных сооружений ливневых стоков, расположенных на территории общего пользования в границах проектирования, и далее в существующую систему водоотведения.

Теплоснабжение – 5,918 Гкалл/час возможно только после ввода в эксплуатацию новой правобережной тепломагистрали правобережной ТЭЦ-5 ПАО "ТГК-1", что ожидается не ранее 2020 года.

Электроснабжение – 4146 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры:

локальных очистных сооружений ливневых стоков на территориях общего пользования;

двух трансформаторных подстанций на территории земельного участка 1 (ТПУ "Кудрово");

трансформаторной подстанции на территории земельного участка 3;  
распределительной трансформаторной подстанции на территории земельного участка 4.

6. Очередность строительства объектов транспортной инфраструктуры регионального значения

1 очередь – устройство переходно-скоростных полос на км 12+600 автомобильной дороги Р-21 "Кола" для подключения продолжения проспекта Строителей и территории ТРК "МЕГА-ИКЕЯ" Дыбенко – 2019 – 2023 годы;

2 очередь – строительство продолжения пр. Строителей в створе ул. Центральная с подключением к автомобильной дороге Р-21 "Кола" – 2019 – 2023 годы;

3 очередь – устройство транспортной развязки на пересечении федеральной автодороги "Кола" (М-18) и автомобильной дороги "Заневка-Кудрово". 2-я очередь строительства. Строительство автомобильного путепровода со съездами на пресечении продолжения пр. Строителей с автодорогой "Кола" (М-18) – 2019 – 2023 годы;

4 очередь – строительство транспортной развязки в разных уровнях для обеспечения выезда в сторону Санкт-Петербурга с территории ТРК "МЕГА-ИКЕЯ" Дыбенко – 2020 – 2024 годы;

5 очередь – строительство заезда (разворот) в ТПУ "Кудрово", строительство транспортно-пересадочного узла "Кудрово" – 2025 год.

7. Перечень координат характерных точек красных линий,  
устанавливаемых проектом планировки

Ведомость координат характерных  
поворотных точек красных линий:

контур № 1

Координаты МСК-47(2)

№ точки	X	Y
1	431644,3580	2224908,7298
2	431652,2486	2224932,6210
3	431654,8099	2224940,3794
4	431642,0600	2225047,4400
5	431658,5900	2225073,3100
6	431649,4399	2225168,7497
7	431563,0200	2225160,4600
8	431570,9900	2225077,5000
9	431586,4500	2224941,5200
10	431593,6600	2224942,0400
11	431594,5300	2224934,0900
12	431587,3199	2224933,2991
13	431590,4399	2224903,6398
S=19258 кв. м		

Ведомость координат характерных  
поворотных точек красных линий:

контур № 2

Координаты МСК-47(2)

№ точки	X	Y
1	431563,8027	2224901,3344
2	431536,6700	2225157,0900
3	431223,9200	2225125,5953
4	431247,7601	2224874,9093
5	431255,5800	2224870,1500
S=81205 кв. м		

Ведомость координат характерных  
поворотных точек красных линий:  
контур № 3  
Координаты МСК-47(2)

№ точки	X	Y
1	431158,8900	2224907,2500
2	431151,6100	2224973,1400
3	431132,9901	2225121,5710
4	431022,8400	2225120,9600
5	431020,2100	2224976,1308
6	431018,5200	2224936,5200
7	431080,1100	2224911,1800
S=25700 кв. м		

Ведомость координат характерных  
поворотных точек красных линий:  
контур № 4  
Координаты МСК-47(2)

№ точки	X	Y
1	430986,1399	2224882,0892
2	430984,3101	2224929,5797
3	430942,8599	2224951,5904
4	430898,7901	2224990,1091
5	430910,3100	2225109,2000
6	430852,8500	2225120,3000
7	430699,9400	2225169,7000
8	430636,4512	2225025,1727
9	430654,3200	2225017,1100
10	430739,9300	2224981,3400
11	430748,9400	2224977,6100
12	430876,1000	2224924,9800
13	430938,3300	2224900,7199
S=47142 кв. м		

9. Ведомости координат поворотных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов

Ведомость координат поворотных точек границ зоны № 1  
для размещения объекта капитального строительства  
регионального значения ТПУ "Кудрово"

№ точки	X	Y	R(м)
1.1	431563,80	2224901,34	
1.2	431536,67	2225157,09	
1.3	431223,92	2225125,60	
1.4	431247,76	2224874,91	
1.5	431255,58	2224870,15	

S=81205 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ зоны № 2  
для размещения регионального линейного объекта

№ точки	X	Y	R(м)
2.1	431666,70	2225170,81	
2.2	431664,42	2225199,77	
2.3	431625,74	2225202,51	
2.4	431615,47	2225203,34	
2.5	431601,07	2225204,31	
2.6	431589,73	2225203,22	
2.7	431569,23	2225255,69	
2.8	431584,90	2225287,60	
2.9	431587,15	2225292,34	
2.10	431591,79	2225301,86	
2.11	431558,66	2225325,02	
2.12	431537,47	2225281,87	
2.13	430966,95	2225207,33	
2.14	430966,47	2225204,30	
2.15	430964,73	2225197,63	
2.16	430962,90	2225192,89	
2.17	430959,83	2225186,94	
2.18	430955,62	2225181,21	
2.19	430952,49	2225177,75	
2.20	430948,73	2225174,44	
2.21	430941,86	2225169,57	
2.22	430936,91	2225167,01	
2.23	430928,67	2225164,08	
2.24	430912,30	2225164,44	
2.25	430911,32	2225157,81	



2.26	430904,66	2225158,36	
2.27	430893,57	2225160,55	
2.28	430858,59	2225167,50	
2.29	430842,67	2225172,09	
2.30	430814,59	2225180,95	
2.31	430764,91	2225196,15	
2.32	430722,34	2225209,17	
2.33	430712,90	2225212,06	
2.34	430697,01	2225216,92	
2.35	430691,27	2225205,70	
2.36	430683,74	2225198,46	
2.37	430678,11	2225183,33	
2.38	430677,26	2225181,00	
2.39	430670,32	2225165,59	
2.40	430667,60	2225166,92	
2.41	430666,05	2225167,62	
2.42	430655,45	2225143,97	
2.43	430640,30	2225110,17	
2.44	430610,38	2225057,13	
2.45	430602,56	2225040,46	
2.46	430636,45	2225025,17	
2.47	430699,94	2225169,70	
2.48	430852,85	2225120,30	
2.49	430910,31	2225109,20	
2.50	431022,84	2225120,96	
2.51	431132,99	2225121,57	
2.52	431223,92	2225125,60	
2.53	431145,20	2225185,48	
2.54	431144,98	2225200,47	
2.55	431129,98	2225200,26	
2.56	431145,20	2225185,48	
2.57	431144,98	2225200,47	
2.58	431129,98	2225200,26	
2.59	431130,20	2225185,26	

S=92495 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ зоны № 3  
для размещения линейного объекта местного значения – подъезд к ТПУ

№ точки	X	Y	R(м)
3.1	431587,32	2224884,05	
3.2	431590,44	2224903,64	
3.3	431587,32	2224933,30	

3.4	431594,53	2224934,09	
3.5	431593,67	2224942,06	
3.6	431586,46	2224941,55	
3.7	431570,99	2225077,50	
3.8	431563,02	2225160,46	
3.9	431536,67	2225157,09	
3.10	431563,80	2224901,33	
3.11	431255,58	2224870,15	
3.12	431247,76	2224874,91	
3.13	431223,92	2225125,60	
3.14	431132,99	2225121,57	
3.15	431151,66	2224972,64	
3.16	431158,89	2224907,25	
3.17	431164,69	2224855,26	
3.18	431250,85	2224847,64	

S=37780 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка № 4  
для размещения линейного объекта местного значения  
(Кудровский проезд)

№ точки	X	Y	R(м)
4.1	431688,39	2224896,74	
4.2	431687,03	2224913,92	
4.3	431679,39	2224912,99	
4.4	431673,95	2224917,38	
4.5	431660,83	2225053,44	
4.6	431667,79	2225055,51	
4.7	431668,59	2225070,05	
4.8	431673,05	2225079,60	
4.9	431665,60	2225157,39	
4.10	431667,60	2225159,44	
4.11	431666,70	2225170,81	
4.12	431649,44	2225168,75	
4.13	431658,59	2225073,31	
4.14	431642,06	2225047,44	
4.15	431654,81	2224940,38	
4.16	431652,24	2224932,62	
4.17	431644,36	2224908,73	
4.18	431590,44	2224903,64	
4.19	431587,32	2224884,05	
4.20	431637,85	2224890,46	
4.21	431663,04	2224893,65	

S=6302 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ зоны № 5  
для размещения линейного объекта иного значения

№ точки	X	Y	R(м)
5.1(1)	431164,69	2224855,26	
5.2(1)	431158,89	2224907,25	
5.3(1)	431080,11	2224911,18	
5.4(1)	431018,52	2224936,52	
5.5(1)	431020,21	2224976,13	
5.6(1)	431022,84	2225120,96	
5.7(1)	430910,31	2225109,20	
5.8(1)	430898,79	2224990,11	
5.9(1)	430942,86	2224951,59	
5.10(1)	430984,31	2224929,58	
5.11(1)	430986,10	2224881,96	
5.12(1)	431022,76	2224867,80	
5.13(2)	430964,97	2224969,42	
5.14(2)	430963,43	2224981,26	
5.15(2)	430951,15	2224979,72	
5.16(2)	430952,60	2224967,65	

S=28943 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ зоны № 6  
для размещения объектов капитального строительства  
для обслуживания автомобильного транспорта

№ точки	X	Y	R(м)
6.1	430938,33	2224900,72	
6.2	430942,86	2224951,59	
6.3	430898,79	2224990,11	
6.4	430910,31	2225109,20	
6.5	430852,85	2225120,30	
6.6	430699,94	2225169,70	
6.7	430636,45	2225025,18	
6.8	430654,32	2225017,11	
6.9	430739,93	2224981,34	
6.10	430748,94	2224977,61	
6.11	430876,10	2224924,98	

S=44920 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границы зоны  
для размещения объектов капитального строительства  
коммунального обслуживания (трансформаторных подстанций)

Зона № 7

№ точки	X	Y	R(м)
7.1	430964,97	2224969,42	
7.2	430963,43	2224981,26	
7.3	430951,15	2224979,72	
7.4	430952,60	2224967,65	

S=150 кв. м

Зона № 8

№ точки	X	Y	R(м)
8.1	431145,20	2225185,48	
8.2	431144,98	2225200,47	
8.3	431129,98	2225200,26	
8.4	431130,20	2225185,26	

S=225 кв. м

Ведомость координат поворотных точек границ зоны  
для размещения объектов капитального строительства  
общественно-делового назначения

Зона № 9

№ точки	X	Y	R(м)
9.1	431644,36	2224908,73	
9.2	431652,24	2224932,62	
9.3	431654,81	2224940,38	
9.4	431642,06	2225047,44	
9.5	431658,59	2225073,31	
9.6	431649,44	2225168,75	
9.7	431563,02	2225160,46	
9.8	431570,99	2225077,50	
9.9	431586,46	2224941,55	
9.10	431593,67	2224942,06	
9.11	431594,53	2224934,09	
9.12	431587,32	2224933,30	
9.13	431590,44	2224903,64	

S=19257 кв. м

## Зона № 10

№ точки	X	Y	R(м)
10.1	431158,89	2224907,25	
10.2	431151,66	2224972,65	
10.3	431132,99	2225121,57	
10.4	431022,84	2225120,96	
10.5	431020,21	2224976,13	
10.6	431018,52	2224936,52	
10.7	431080,11	2224911,18	

S=25699 кв. м

## Зона № 11

№ точки	X	Y	R(м)
11.1	430986,14	2224882,09	
11.2	430984,31	2224929,58	
11.3	430942,86	2224951,59	
11.4	430938,33	2224900,72	

S=2222 кв. м